# Katanya Kota Baru, Kok Begitu

Sejumlah proyek kota baru terhenti pembangunannya. Puluhan ribu konsumen terncam gagal menikmati fasilitas yang dijanjikan. Bagaimana kelanjutan proyek-proyek itu?

Siapa yang tak tertarik tinggal di dalam kawasan proyek kota baru atau proyek perumahan skala luas. Selain rumahnya didesain cukup bagus sehingga memberi kesan eksklusif, kawasannya juga ditata sedemikian apik. Tak ada pemandangan semrawut sebagaimana terjadi di kawasan perkampungan. Jaringan jalannya dibuat lebar - lebar, dilapisi aspal hotmix yang begitu halus. Di sepanjang kiri dan kanan jalan dihiasi pepohonan dan bunga-bunga aneka warna. Belum lagi keberadaan taman yang bertaburan di seantero kawasan perumahan.

Itu saja tak cukup. Namanya juga kota baru, pengembangnya melengkapi proyeknya itu dengan sederet fasilitas modern. Kawasan bisnis, mal, pertokoan, perkantoran, rumah sakit, pasar swalayan, dan hotel, semuanya disediakan dalam mega proyek seperti itu. Pendek kata, semua kebutuhan hidup orang modern bisa didapatkan semua. Soal fasilitas pendidikan juga tak perlu cemas. Dari yang namanya sekolah lokal bergengsi semisal Al-Azar atau St. Ursula, sampai sekolah internasional akan disediakan pengembang. Yang hobi olah raga golf tak usah khawatir, pihak pengembang akan membangunkan padang golf.

Begitulah yang dahulu diiming-imingkan oleh pengembang. Nah, siapa yang tak tertarik. Mungkin hanya orang *bloon* atau yang tak cukup uang saja tak ingin tinggal di dalam kawasan kota baru. Tapi jangan salah, yang *bloon* itu kini justru selamat. Sebaliknya yang tergiur dan terlanjur membeli dengan harapan dapat keuntungan di kemudian hari bisa jadi pada menyesal.

Itulah yang terjadi saat ini. Ternyata sebagian besar proyek-proyek properti itu sampai saat ini jauh dari apa yang diangankan. Percaya atau tidak, beberapa proyek itu sekarang malah terhenti pembangunannya. Sebut sajalah Kota Tigaraksa, Kota Modern, Puri Jaya, CitraRaya Tangerang, Alam Sutera, Kota Taman Metropolitan, dan Gading Serpong. Semuanya senyap, tak ada truk proyek yang lalu-lalang atau pun deru bunyi buldozer layaknya terjadi pada pembangunan proyek properti. Di BSD pun yang disebut-sebut sebagai pioner pembangunan kota baru sebetulnya juga tak ada pembangunan baru. Malah RS Medika yang pembangunannya hampir selesai kini dihentikan investornya yang berasal dari Malaysia.

Namun demikian pemilik rumah di BSD tak perlu kecewa. Kendati yang dibangun baru 1.300 Ha dari 6.000 yang direncanakan, BSD benar-benar sudah hidup. Hampir semua fasilitas yang dijanjikan, baik itu fasilitas komersial semisal mal atau pertokoan, serta fasos/fasum sudah rampung dibangun. Ke-

MITA D.S.

Citra Raya Tangerang : Terpaksa dihentikan pembangunannya

giatan perekonomian berkembang pesat seiring dengan makin banyaknya orang yang tinggal di sana.

Demikian pula dengan Lippo Karawachi (Lippo Village). Proyek PT Lippoland Development seluas 1000 Ha itu kini sudah seperti kota satelit dengan berbagai fasilitas serba *wah*. Mal raksasa (120.000 m2) terbakar diwaktu kerusuhan, apartemen, RS Gleneagles, sekolah Pelita Harapan, hotel, perkantoran, dan padang golf merupakan bagian fasilitas yang ada di sana. Ditambah Bintaro Jaya yang luasnya 1.700 Ha dan kini menjadi 2.100 Ha setelah membeli proyek Kalbe Land.

Tampaknya baru tiga proyek itulah yang berhasil mewujudkan janjinya.

Memang bisa saja para pemilik properti raksasa yang ngadat itu membela diri dengan mengatakan bahwa proyeknya baru beberapa tahun saja dikembangkan. Misalnya CitraRaya Nuansa Seni yang mulai digarap 4 tahun lalu (Oktober 1994) atau Puri Jaya yang baru 2 tahun lalu. Ini berbeda, misalnya, dengan BSD yang dikembangkan sejak 1989, atau Bintaro Jaya (1980).

Tapi dalih itu tidak sepenuhnya benar. Perhatikan saja Kota Tigaraksa. Proyek yang akan dijadikan ibu kota Tangerang itu pembangunannya dimulai 1989, alias berbarengan dengan dibangunnya BSD. Tapi jangan membayangkan hadirnya sebuah wajah kota baru di sana dengan *segepok* fasilitas pendukungnya. Yang ada adalah wajah proyek properti yang kusam dan menyedihkan.

Jaringan jalan yang dibuat seadanya sudah hancur, rumah-rumah yang sudah jadi pun banyak tak berpenghuni dan dibiarkan rusak begitu saja. Rumput bukan saja tumbuh liar di sekeliling rumah dan jalan yang terbuat dari paving blok, tapi naik sampai di atas genteng. Entah apa penyebabnya, sengaja ditelantarkan pemiliknya atau memang belum laku.

Kawasan pusat perbelanjaan yang dijanjikan PWS akan terhampar di atas lahan 10 hektar juga tak ada pertandanya sama sekali. Yang ada hanya tulisan Hero di papan triplek ditancapkan di atas tanah kosong tak jauh dari komplek ruko yang sudah selesai dibangun. Satu-satunya fasilitas yang menandai akan dibangunnya kota baru adalah padang golf Takara.

PT Panca Wiratama Sakti (PWS), pengembang Kota Tigaraksa, sebetulnya sudah mencoba membangun beberapa gedung untuk fasilitas pemerintahan Pemda Tangerang. Lima gedung sudah selesai, dua diantaranya telah ditempati DPU dan BPN. Tapi yang 3 bangunan lagi, entah apa sebabnya terbengkalai begitu saja dalam tahap konstruksi. Rumahnya sendiri sebetulnya sudah terbangun cukup banyak, sekitar 8.000 unit terdiri dari RS dan rumah menengah. Total jenderal kawasan yang terbangun kurang dari 300 Ha.

Inilah yang mungkin membuat sedih dan menyesal pemilik rumah di sana. Pihak PWS rasanya tak bakalan mampu merealisasikan apa yang pernah dijanjikan sesuai jadwal. Empat tahun lalu, tepatnya Maret 1994, Johnny Widjaja, bos PWS, pernah mengatakan kepada Properti Indonesia, bahwa Kota Tiga Raksa akan rampung pembangunannya tahun 2009, atau 20 tahun semenjak awal pembangunan.

Kini sudah 9 tahun dihabiskan dan hasilnya jauh dari yang diimpikan konsumen. Mimpi tinggal di tengah gemerlapnya kota baru *buyar* begitu saja. Jangan lagi bicara pusat kesehatan, yang ada hanyalah sebuah balai pengobatan (Corolus). Demikian pula soal fasilitas pendidikan yang katanya akan dibangun di atas lahan 250 Ha, sampai saat ini baru berdiri satu TK dan SD Strada.

MITA D.S.

Apartemen Golf Modern : Sudah ditinggal kontraktornya

Padahal fasilitas itu menjadi salah satu pertimbangan kenapa seseorang tertarik untuk beli. PWS sendiri memang sudah angkat tangan. Dia sebetulnya berharap ada investor yang mau suntik modal atau membeli tanahnya. Tapi nyatanya sampai sekarang tak ada yang meliriknya.

Sialnya lagi air di Tiga Raksa tak bisa dikonsumsi, warnanya kuning. Air dari PDAM juga tidak bisa digunakan karena untuk cuci tangan saja serasa licin. "Terpaksa setiap hari saya harus beli air seharga Rp2.500 untuk mandi," keluh seorang ibu pemilik rumah di sana. Itulah sebabnya banyak rumah yang akan dijual. Tapi biar harga sudah dibanting tetap saja tak ada yang mau menyambarnya.

Membangun proyek kota baru memang tidak mudah. Dukungan dana raksasa saja belum cukup. Si pengusaha

harus pula punya visi, proyeknya dirancang matang, dan mampu menjual kepada masyarakat. Semua itu masih harus ditambah satu hal lagi, komitmen pengembang kepada konsumennya. Pendek kata, modal "jual kecap" saja tak mencukupi.

Bukan tak mungkin ngadatnya beberapa proyek properti raksasa tadi karena gagal memenuhi semua atau satu di antara persyaratan itu. Coba bayangkan saja bagaimana kalau punya dana tapi tak bisa memasarkan. Atau sebaliknya, bisa memasarkan tapi tak ada dana untuk membangun. Dua-duanya pasti akan gagal. Tapi untuk Kota Tigaraksa sudah hampir pasti semua persyaratan itu tak terpenuhi.

Hal ini pula yang sampai membuat proyek-proyek lain pada macet. Sebut saja CitraRaya Tangerang, kurang apa *sih* proyek itu. Konsepnya sangat kuat, Ciputra, si penggagas proyek, mengembangkannya jadi kota seni dan budaya. Cobalah masuk ke "Kota Nuansa Seni" itu, demikian Grup Ciputra menjuluki proyek 1000 Ha itu. Belum lagi masuk ke dalam perumahan yang berhias ragam patung karya seniman-seniman kenamaan, di gerbang sudah disambut patung-patung kuda sebanyak 16 ekor. Nama Ciputra yang ada di belakangnya juga bisa menjadi jaminan proyek itu akan berjalan sesuai rencana.

Tapi nyatanya tidak demikian. Setelah dihajar habis-habisan oleh krisis moneter dan problem keuangan yang makin memburuk, Grup Ciputra terpaksa menyerah. Kini CitraRaya Tangerang boleh dibilang macet. Tak ada pembangunan baru. Bahkan 60-an unit rumah di blok Cadenza yang tinggal pasang genteng, ada pula yang kurang plester saja, terhenti pembangunannya.

Ketika pertengahan bulan lalu survei ke sana, Properti Indonesia menemukan truk-truk proyek yang menurut salah seorang supirnya segera ditarik ke *pool* di Pulo Gadung. Anehnya, Budiarsa Sastrawinata, Direktur PT Citraland Estate, pengembang "Kota Nuansa Seni", sepertinya tak tahu ada puluhan rumah yang pembangunannya terbengkalai. "Yang mana sih," kata Budiarsa balik bertanya.

Tapi Harun Hajadi, Direktur PT Ciputra Development, mengakui pihaknya saat ini bersikap realistis menghadapi pasar. Kalau tidak ada pembeli rumah dalam tiga tahun ini pihaknya tidak akan melakukan pembangunan. Ini, katanya, tidak saja diterapkan di CitraRaya Tangerang, tapi seluruh proyek Grup Ciputra. Suatu isyarat bahwa Grup Ciputra dalam waktu singkat tidak akan membangun fasilitas kendati itu sudah dijanjikan dan direncanakan.

Itu artinya hotel berbintang (200 kamar) dengan ketinggian 11 lantai yang akan dibangun di dekat klub keluarga tak jelas nasibnya. Demikian pula dengan pusat kesenian, gedung pertujukan, pasar seni, perkampungan seniman, dan museum seni.

Keadaan ini pasti membuat gelisah, bukan saja konsumen tapi juga Ciputra sendiri. Dia akan terngiang-ngiang dengan kalimat "Janji adalah utang, dan utang harus dibayar". Itulah "sumpah" yang selalu didengungkan Ciputra kepada para konsumennya. Akankah sumpah itu dilanggar, atau sekedar tertunda untuk beberapa waktu lamanya.

Sebetulnya sebelum diterjang krismon, perkembangan proyek ini terbilang lumayan. Setidaknya saat ini sudah ada enam *cluster* dengan jumlah rumah lebih dari seribu unit. Di sektor 1 terdapat 4 *cluster*: Taman Puspita, Taman Raya, Taman Puspa, dan Taman Palma. Dua *cluster* lagi adalah, Graha Pratama (tipe 36 dan 45) dan Kusuma Dwipa.

Untuk fasilitas memang belum banyak. Sekarang baru tersedia klub keluarga sebagai pusat olah raga dan rekreasi, serta kawasan niaga berupa ruko yang jumlahnya cukup banyak. Tapi karena kawasan itu belum tumbuh menjadi komunitas yang hidup, ruko-ruko itu pun seperti jadi barang mati. Memang ada yang buka, tapi hanya beberapa pintu saja. Pembeli pun tak kelihatan datang.

MITA D.S.

Kantor Pemda di Kota Tigaraksa: terbengkalai

Dapat dipastikan para pemilik ruko itu sekarang *jeblok*. Mereka beli dengan maksud untuk buka usaha. Tapi nyatanya sekarang tak bisa berbuat apa-apa. Padahal mereka itu harus membayar kredit ke bank. Kendati demikian, menurut pengamat properti Panangian Simanungkalit, pihak pengembang tak bisa dipersalahkan. Pasalnya, motif membeli properti untuk mencari keuntungan. "Jadi apa pun yang terjadi, itu resiko investasi," kata Panangian. Karena itu Ketua Umum REI, Edwin Kawilarang, mengingatkan untuk tidak asal beli begitu saja. "Lihat dulu mana kira-kira tempat yang akan berkembang dan bisa memberi keuntungan," katanya.

Peringatan Edwin itu memang baik untuk calon kosumen. Tapi ini jelas tidak berlaku pada mereka yang terlanjur kejebak iming-iming sebuah kota baru. Tapi kendati tak sesuai angan-angan

masih untunglah konsumen yang sudah menerima rumah dari pengembang. Soalnya tidak demikian dengan konsumen di Kota Modern Tangerang. Saat ini ratusan konsumen apartemen Golf Modern gigit jari.

PT Modernland Realty, pengembang kawasan itu, menghentikan pembangunan apartemen yang terdiri dari 4 menara itu. Tak tahu bagaimana nasib konsumennya, apakah uangnya *ditilep* pengembang atau dikembalikan. Bukankah Samadikun Hartono, bos Modern, *doyan* nilep uang masyarakat. Itulah yang membuat Bank Modern, *bohir* Kota Modern, dilumat pemerintah.

Kini Kota Modern tertidur lelap. Ratusan rumah mewah yang ada di sana seolah kesepian. Para penghuni yang dulu cukup banyak pada pergi, entah ke mana. Pembangunan rumah juga tak ada, apalagi fasilitas pendukung. Penghuni harus puas dengan fasilitas yang sudah ada: golf, *country club*, RS Honoris, sekolah (BPK Penabur), cabang pembantu BCA, Dharmala Manulife, gereja, dan masjid. Dua mobil pemadam kebakaran yang dulu selalu nongkrong juga sudah raib, sementara pasar swalayan Hero lumat dimakan api.

Sepertinya Gading Serpong dan Puri Jaya melengkapi cerita buruk pembangunan kota baru. Setelah 5 tahun berjalan (dibangun Desember 1993), Gading Serpong jauh dari gambaran menggiurkan. Yang paling mencolok adalah keberadaan ratusan ruko di sepanjang jalan bulevar. Tapi sama dengan di CitraRaya, kawasan niaga itu juga terbengkalai. Tak lebih dari sepuluh ruko saja yang buka. Mungkin PT Jakarta Baru Cosmopolitan (JBC), pengembang Gading Serpong, saat ini hanya bisa membanggakan padang golf Gading Raya rancangan Graham Marsh dari Australia.

JBC sendiri berencana melengkapi kawasan 1.500 Ha itu dengan berbagai macam fasilitas seperti halnya proyek-proyek kota baru lainnya. Mal, hotel, *medical centre*, tempat rekreasi, apartemen, dan kondominium, adalah sebagian dari yang akan dibangun. Itulah yang pernah disampaikan Thomas Tjandrakusumah, Wakil Direktur Marketing PT

MITA D.S.

Ratusan Ruko di Gading Serpong : Kosong melompong

JBC kepada Properti Indonesia empat tahun lalu.

Semua fasilitas itu dimaksudkan untuk mendukung keberadaan 35.000 unit rumah yang sedianya dibangun di Gading Serpong. Andai bisa diwujudkan, keseluruhan proyek yang dulu direncanakan tuntas dalam waktu 15 tahun itu akan menyedot dana Rp7 trilyun. Itu perhitungan tahun 1994. Sekarang angkanya pasti sudah berlipat ganda. Mampukah JBC mewujudkan ambisi besarnya itu dalam waktu 10 tahun ke depan. *Wallahualam*. Yang pasti tak kurang dari 2.000 pemilik rumah di sana menanti komitmen dari Soetjipto Nagaria, bos PT JBC.

Sementara di Puri Jaya saat ini baru ada 400 unit rumah terletak di blok Taman Merpati. Kemudian ada dua blok ruko sebanyak 40 unit yang menurut seorang staf di sana sudah selesai di bangun 2 tahun lalu. Sayangnya saat ini tak satu pun yang buka. Padahal, kata staf tadi, ruko itu sudah laku 50 persen.

Di depan ruko-ruko tadi juga ada sebuah bangunan berlantai dua yang awalnya direncanakan untuk sentra anak. Tapi karena baru ada 10 rumah yang dihuni, fasilitas itu dimanfaatkan untuk kantor pemasaran. Rencana membuka jalan tembus ke arah bandara Soekarno Hatta sejauh 15 km juga ditunda. Pembebasan tanahnya sudah dihentikan. Padahal akses jalan itulah yang ditunggu-tunggu terutama oleh konsumen yang kerjanya di kawasan Jakarta Barat.

Tak lengkap cerita proyek skala besar tanpa menyebut Alam Sutera. Kondisi proyek seluas 700 Ha milik PT Alfa Goldland Realty, itu tak beda dengan lainnya. Kendati masih ada pembangunan di *cluster* Kirana, secara keseluruhan proyek itu bisa dibilang terhenti.

Untungnya di sana sudah ada sekolah bergengsi St. Laurentia dari TK sampai SMA, sehingga 1.000-an pemilik rumah di sana tak perlu repot menyekolahkan anaknya. Pusat perkulakan Makro juga sudah beroperasi lebih setahun lalu. Tapi jangan dulu berbicara pembangunan pembangunan *office park* yang rencananya dibangun di pinggir bulevar, atau apartemen dan gedung jangkung di dekat jalan tol. Semua rencana itu masih harus disimpan.

Tampaknya semua ini ujian bagi para pengembang kota baru. Akankah mereka mewujudkan janjinya kepada konsumen, seperti sumpah yang diucapkan Pak Ci, "Janji adalah utang, dan utang harus dibayar". Ataukah mereka terpaksa mengecewakan ribuan konsumen yang telah menaruh kepercayaan. Kita tunggu saja ■ *HP*